



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-43

Nikšić, 13.04.2022. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 stav 1 i 3 i 236 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ b. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i Rješenja o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Krtolica Jane iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na kat. parcelama broj 1048/2, 1049/2 KO Ozrinići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Krtolica Jani iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1048/2, 1049/2 KO Ozrinići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-160 od 16.03.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-43 od 11.04.2022. godine, investitor Krtolica Jana iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1048/2, 1049/2 KO Ozrinići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-160 od 16.03.2022. godine.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa:

- smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji)

Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000 m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

Rješenjem o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, predsjednik Opštine Nikšić je imenovao Vujović Mladena, diplomiranog inženjera arhitekture, da obavlja date poslove u skladu sa zakonom.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća „MEDITERAN COMPANY“ D.O.O. Budva iz Budve.

U skladu sa odredbama članova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnosi na oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Kat. parcele broj 1048/2, 1049/2 KO Ozrinići, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: poljoprivredne površine- obradivo zemljište (PO), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima: indeks zauzetosti 0,50, indeks izgrađenosti 1,0, maksimalna površina pod objektima 1500, maksimalan bruto građevinska površina (max BGP) je 2000 m², spratnost objekata P+1 (max), minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice, a od granica susjednih parcela 2,5 m, ali se u unutrašnjem dijelu placa mora obezbjediti kolski prolaz u minimalnoj širini od 2,5 m., potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele.

Objekat u funkciji poljoprivrede se može graditi na lokaciji koja se nalazi na prostoru koji je PUP-om Opštine Nikšić definisan kao građevinsko zemljište van gradskog područja, poljoprivredne površine, poljoprivredne površine i stanovanje, površine zaštitnih šuma (od erozije) i goleti i kamenjari.

Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočna i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru kojega se formira gabarit budućeg objekta, prema definisanom koeficijentu zauzetosti.

Pridržavati se svih uslova i mjera za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,21, indeks izgrađenosti 0,21, a spratnost je P. (BRGP 198,50 m²).

Kat. parcela 1048/2, koju čini livada po kulturi 4. klase, površine 537,00 m², kat. parcela 1049/2 koju čini livada po kulturi 4. klase, površine 423,00 m², sopstvenik – posjednik je Krtolica Jana, u obimu prava 1/1, upisane u posjedovni list broj 1564 KO Ozrinići, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava “GEO-KOMPAS” DOO Nikšić iz Nikšića da je za katastarske parcele broj 1048/2, 1049/2 KO Ozrinići sa javne saobraćajnice obezbjeden prilaz lokaciji, kao i planiranom objektu.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Krtolica Jane iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1048/2, 1049/2, iz lista nepokretnosti broj 1564 KO Ozrinići, u zahvatu

Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-160 od 16.03.2022. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru GUR-a definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Krtolica Jani iz Nikšića, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje poljoprivrednog objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1048/2, 1049/2, iz lista nepokretnosti 1564 KO Ozrinići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, projektovanog od strane „MEDITERAN COMPANY“ D.O.O. Budva iz Budve, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 44/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, u roku od 15 dana od prijema (član 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata - „Sl. list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20).

Glavni gradski arhitekta

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x Krtolica Jana, [REDACTED]
- 1 x „MEDITERAN COMPANY“ D.O.O. Budva, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a

